

# ЧЕКЛИСТ ПО ДОГОВОРУ НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ (ДЛЯ НАНИМАТЕЛЯ)

## Про этот документ

Материал подготовлен юристами [Buzko Legal](#). Чеклист не является исчерпывающим и может быть изменен авторами в любое время. Всегда обращайтесь за консультацией к квалифицированному специалисту. Документ является объектом авторского права.

## 1. НАЙМОДАТЕЛЬ

### ☐ Собственник

Для договора найма жилого помещения необходимо понимать, является ли физическое лицо, заключающее с вами договор, собственником помещения. Для этого необходимо обратиться к [единому государственному реестру недвижимости](#) (Далее – ЕГРН). Если другая сторона не является собственником, то, чтобы обезопасить себя, нужно потребовать от другой стороны представить доверенность, в которой будет прямо сказано, что у такой стороны есть полномочия сдавать помещение в наем от имени собственника.

### ☐ Проверка судебных споров

Отдельно стоит проверить, является ли наймодатель стороной крупных споров, которые потенциально могут повлечь арест снимаемой недвижимости, отключение коммунальных услуг, смену собственника, прекращение договора. Сделать это можно на [сайте](#).

## 2. ПОМЕЩЕНИЕ

### ☐ Отсутствие обременений

В ЕГРН можно проверить возможные обременения на снимаемое помещение (залог, рента, аренда). Обратите внимание на то, что в ЕГРН не регистрируются права нанимателей по договорам, заключенным на срок менее года. Поэтому вы можете даже не узнать о наличии нанимателей помимо вас – для безопасности стоит предусмотреть в договоре ответственность наймодателя по такому основанию и право приостановить уплату платы за наем.

### ☐ Осмотр помещения и документов на него

Нужно сверить снимаемый метраж по договору с планом помещения и выпиской из ЕГРН (выписка заменила кадастровый паспорт с 2017 года), чтобы убедиться, что вы ни за что не переплачиваете. Осмотрите также оборудование в помещении и розетки и зафиксируйте их состояние в акте приемки-передачи. То же самое касается показаний счетчиков.

### ☐ **Парковка**

Если вы автомобилист, то не забудьте проверить, есть ли у придомовой территории места для парковки авто. В договоре также рекомендуется зафиксировать, что парковочное место предоставляется наймодателем, а плата за него включена в размер платы.

### ☐ **Отсутствие споров**

На [сайте](#) с помощью указания адреса проверьте наличие судебных споров в отношении сдаваемого помещения.

## **3. УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

### ☐ **Плата за наем**

В этой части нужно проверить, чтобы в договоре не было права наймодателя изменять размер платы в одностороннем порядке. Проверьте, включена ли оплата коммунальных услуг в плату или она оплачивается сверху. Также нужно внимательно изучить, необходимо ли вносить депозит/обеспечительный платеж, а также порядок и сроки его возврата. На практике часто наймодатели при расторжении договора не возвращают такие платежи.

### ☐ **Срок договора**

При заключении договора на срок от 1 года он подлежит государственной регистрации. В договоре, чтобы потом избежать споров, нужно сразу предусмотреть, кто будет регистрировать его – наниматель или наймодатель. Для договора найма установлено ограничение по максимальному сроку договора, а именно 5 лет. Также обратите внимание на наличие у вас преимущественного права на заключение нового договора по прошествии старого.

### ☐ **Механизм и сроки расторжения**

Убедитесь в том, что у наймодателя нет права расторгнуть договор в случае незначительных нарушений или по его собственной инициативе. В свою очередь убедитесь, что у вас есть право отказаться от договора за короткий срок. На практике наймодатели часто предусматривают, что наниматель вправе отказаться от договора не ранее чем за 2 месяца – если вам придется уехать из города или по иной причине прекратить отношения, за ближайшие 2 месяца придется заплатить.

### ☐ **Риски случайной гибели или повреждения имущества**

Проверьте, на ком лежат риски гибели или повреждения имущества, расположенного в помещении, при форс-мажорных обстоятельствах (гроза, пожар, потоп и так далее).

### ☐ Текущий и капитальный ремонт

Важно заранее распределить, кто и какой ремонт осуществляет. Причем лучше подробно описать в договоре, какие работы должны быть выполнены нанимателем, а какие наймодателем. Если насчет замены перегоревшей лампочки вы не будете возражать, то вот предъявление к вам требования наймодателя о починке крыши может стать неприятным сюрпризом.

### ☐ Проживающие с вами лица

Если с вами будет жить еще кто-то, то таких лиц нужно сразу указать в договоре как постоянно проживающих граждан. После заключения договора вселить кого-то можно будет только с согласия наймодателя, за исключением несовершеннолетних детей – на их вселение получать согласие не нужно. На практике наймодатели после заключения договора согласны на вселение других лиц только при условии поднятия размера платы за наем. Предусмотрите возможность регистрации в помещении для себя и проживающих с вами лиц.

### ☐ Температурные условия

В договоре должны быть положения о том, что наймодатель гарантирует нормальный температурный режим в помещении (18-24 градусов по Цельсию) и уровень влажности, а также обязанность наймодателя оперативно устранять протечки крыши, повреждения труб и тп под угрозой снижения вами размера платы за наем.

### ☐ Ответственность

Универсальный совет для любого договора. Убедитесь в том, что наниматель по договору не обязан выплачивать какие-то дикие штрафы, а также что у наймодателя нет права удерживать у себя ваши вещи, менять замки и тп.

### ☐ Проверки

У наймодателя не должно быть прав являться к вам без уведомления. В целом сбалансированный подход – это право наймодателя раз в пару месяцев посещать помещение для проверки, при условии согласования с вами даты за 2 недели.

### ☐ Акт приемки-передачи

Как говорилось выше, зафиксируйте в акте приемки-передачи состояние оборудования, розеток и показания счетчиков. Также зафиксируйте количество полученных от помещения ключей и тот факт, что вы начали нести обязанности нанимателя по договору только после подписания акта и получения ключей.

### ☐ Поднаем

Как вариант вы можете заключать договор поднайма помещения или его части. Самое главное, в таком договоре обязательно должно быть согласие

наймодателя, которое можно предусмотреть в самом договоре. Помните, что срок договора поднайма не может превышать срок договора найма.

#### ☐ **Изменения помещения**

В договоре обратите внимание на положения о переоборудовании и перепланировке снимаемого помещения. Желательно предусмотреть в договоре определения того, что является перепланировкой, а что переоборудованием. Но при любом условии для осуществления такого рода изменений необходимо получить согласие наймодателя, особенно при существенных изменениях условий пользования помещением.

\* \* \*